

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА “ПАЗАРИ ИЗТОК” ЕАД

гр. София

през 2024 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство (ДВ, БР.95 от 2015г.) и Националните Счетоводни Стандарти, приети с ПМС №394 от 30.12.2015 г. Този финансов отчет е одитиран от Д.Е.С. Катя Драгийска – регистриран одитор.

Във връзка с приключване на финансовата 2024 г. предоставяме на вниманието Ви информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството към 31.12.2024 г.

Финансовият отчет беше изготвен към 31.12.2024 г. и приключва с печалба от дейността в размер на 114 хил.лв., амортизационни отчисления 203 хил.лв. и корпоративен данък върху печалбата 8 хил.лв.

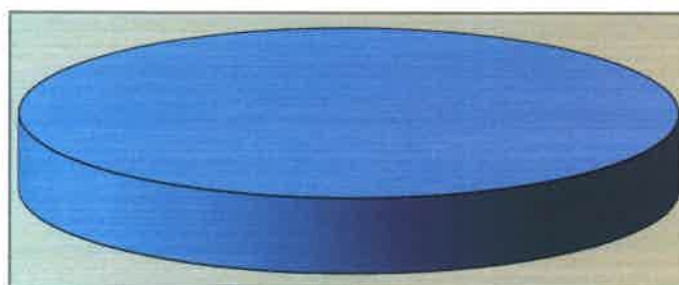
1. Информация за дружеството:

“Пазари Изток” ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията, с ЕИК 130138766.

Капиталът на дружеството е в размер на 1 952 003,00 лева, разпределен в 1 952 003 бр. поименни акции, собственост на Столична община.

Основното акционерно участие към 31.12.2024 година е както следва:

	Брой	%
I. Столична Община	1 952 003	100
О Б Щ О	1 952 003	100



■ Юридич. лица

През отчетната 2024 г. са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството – намален с 31 410 лева, чрез обезсилването на 31 410 броя поименни акции с номинал 1 лев всяка, представляващи стойността на три броя недвижими имоти, включени като непарични вноски в капитала, съгласно Решение № 283 на СОС .

2. Преглед на дейността:

Дружеството е регистрирано в България. Предметът на дейност на дружеството е стопанисване, поддържане и отдаване под наем на собствени и предоставени му за стопанисване и управление търговски обекти */павилиони, помещения, магазини, складове, халета и мазета/*, маси за сергийна търговия */с плодове и зеленчуци и*

„ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД

Доклад за дейността за годината, приключваща на 31.12.2024 г.

промишлени стоки/ и терени за извършване на търговска дейност, всички разположени на територията на Столична община, както следва:

Видове обекти	Брой обекти	Заети обекти през 2024 г.	Средна заетост за 2024 в %	Нетен приходи за 2024
Пазар "Ситняково"				
Павилиони	66	62	94%	422 859,74 лв.
Терени	6	5	83%	26 524,81 лв.
Помещения, складове и мазета АС	13	10	77%	23 805,84 лв.
Фермерски пазар	0	0	0%	3 028,31 лв.
Ежедневни такси				7 356,64 лв.
Общо				483 575,34 лв.
Пазар "Слатина"				
Павилиони/ помещения	40	39	98%	222 040,99 лв.
Търговски маси	6	4	67%	6 718,33 лв.
Терени	3	3	100%	17 230,01 лв.
Тоалетна	1	1	100%	1 200,00 лв.
Общо				247 189,33 лв.
Пазар "Римска стена"				
Павилиони	34	34	100%	275 512,76 лв.
Фермерски пазар	0	0	0%	2 000,02 лв.
Магазин	1	1	100%	18 966,66 лв.
Ежедневни такси				47,50 лв.
Общо				296 526,94 лв.
Пазар "при бл. 58 - Студентски град"				
Павилиони	14	13	93%	75 759,12 лв.
Търговски маси	8	6	75%	8469,98 лв.
Терени	3	3	100%	4 550,00 лв.
Ежедневни такси				105,00 лв.
Общо				88 884,10 лв.
Пазар "подход към ТУ - Студентски град"				
Павилиони	20	19	95%	136 296,45 лв.
Терени	1	1	100%	1 757,55 лв.
Общо				138 054,00 лв.
Пазар "Сребърна"				
Павилиони	12	11	92%	77 031,48 лв.
Терени	2	2	100%	13 791,40 лв.
Паркинг	37	37	100%	54 592,75 лв.
Общо				145 415,63 лв.

„ПАЗАРИ ИЗТОК” ЕАД
Доклад за дейността за годината, приключваща на 31.12.2024 г.

Пазар "Симеоново"				
Търговски маси	7	5	71%	7 161,02 лв.
Общо				7 161,02 лв.
Пазар "Бъкстон"				
Павилиони	8	8	100%	17 758,00 лв.
Общо				17 758,00 лв.
Пазар "Вихрен"				
Павилиони	4	4	100%	4 322,46 лв.
Общо				4 322,46 лв.
Помещение кв. "Мусагеница"				
Обект	2	2	100%	38 833,36 лв.
Общо				38 833,36 лв.
терени на ул. "Париж" и градинка "Гена Димитрова"				
Терени	81	47	58%	58 472,15 лв.
Общо				58 472,15 лв.
терен при Студентска поликлиника				
Терени	2	1	50%	6 912,49 лв.
Общо				6 912,49 лв.
ИСК към УНСС - "Студентски град"				
Дървена постройка	1	1	100%	4 800,00 лв.
Общо				4 800,00 лв.
терени и подходи - Студентски град от "Кампус"				
Терени и подходи	75	20	27%	135 659,96 лв.
Общо				135 659,96 лв.
8 – ми Декември - "Студентски град"				
Паркинг	1	1	100%	2 733,33 лв.
Общо				2 733,33 лв.

В изпълнение на разпоредбите на Наредба за пазарите на територията на Столична община, през 2024 г. от „Пазари Изток” ЕАД са проведени общо 13 конкурса за отдаване под наем, както следва:

- на търговски обекти /павилиони, магазини, складове, мазета / - 5;
- маси за сергийна търговия /с плодове и зеленчуци и промишлени стоки/ - 4;
- терени за извършване на търговска дейност – 4.

Въз основа на проведените конкурсите са сключени 114 договори за наем, както следва:

- за обекти – 91;
- за маси за сергийна търговия - 10;
- за терени – 13.

В изпълнение на разпоредбите на Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, прието от Столичен общински съвет, през 2024 г. от „Пазари Изток” ЕАД са проведени общо 2 конкурса за отдаване под наем.

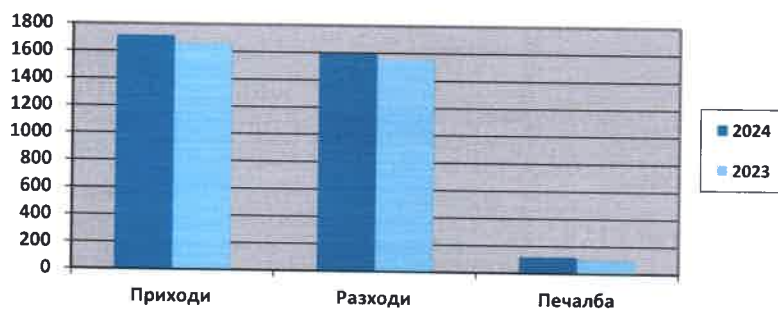
Въз основа на проведените конкурсите са сключени 2 договора за наем.

Средносписъчният състав на персонала през 2024 година е 33 броя.

3. Резултати от дейността:

Финансовият резултат на Дружеството за 2024 г. след данъци е печалба в размер на 114 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Показатели	2024 г. в хил.лв.	2023 г. в хил.лв.
Общо приходи	1 713	1 657
Общо разходи	1 591	1 555
Брутна печалба	122	102
Счетоводна печалба	114	95



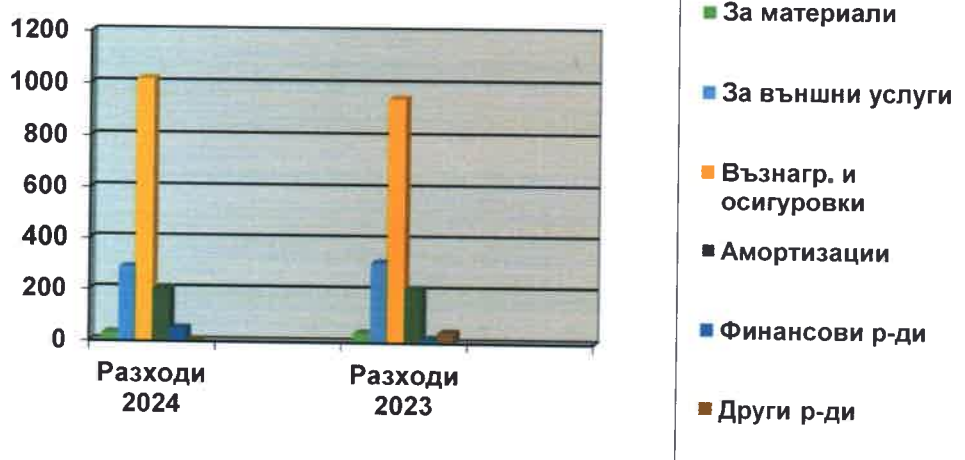
Приходите от дейността са, както следва:

Приходи	2024 г. в хил.лв.	2023 г. в хил.лв.
От услуги	1 676	1 620
Други приходи	37	37
Общо:	1 713	1 657



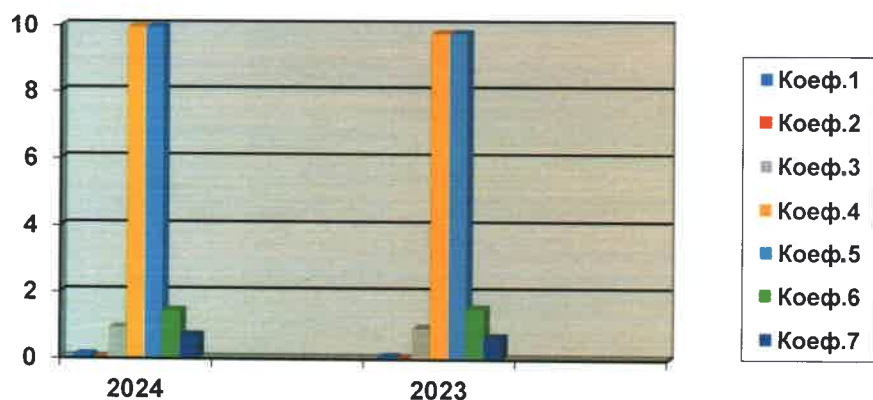
Разходите за дейността, са както следва:

Разходи	2024 г. в хил.лв.	2023 г. в хил.лв.
За материали	32	37
За външни услуги	285	309
За възнаграждения и осигуровки	1 017	946
За амортизации	203	207
Финансови разходи	49	15
Други разходи	5	41
Общо:	1 591	1 555



Финансови показатели от дейността на Дружеството :

	2024 г.	2023 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите	0,10	0,07
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,01	0,01
3. Ефективност на приходите от дейността	0,93	0,94
4. Коефициент на обща ликвидност	6,09	41,16
5. Коефициент на бърза ликвидност	6,09	41,16
6. Коефициент на финансова автономност	1,44	1,52
7. Коефициент на задлъжнялост	0,70	0,66



4. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Не са настъпили събития след отчетната дата, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството.

5. Стопански цели за 2025 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2025 г.:

- изграждането на многоетажен надземен паркинг;
- учредяване на право на строеж върху имоти, собственост на дружеството срещу обезщетение;
- придобиването на нови недвижими имоти, чието предназначение е подходящо за дейността на дружеството;
- Благоустрояване на пазарните площадки – изграждане на паркинги, детски площадки, зелени алеи.

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на дружеството в краткосрочен план и дългосрочен план.

6. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

7. Управление:

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2024 г., „Пазари Изток“ ЕАД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2024 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Даниела Пламенова Стойнева – изпълнителен член;
2. Борислав Райчов Миланов – председател;
3. Димитър Георгиев Кунов – член.

Изпълнителен директор на дружеството е: Даниела Стойнева.

8. Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Членовете на Съвета на директорите не притежават повече от 25% от капитала на други търговски дружества, не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

През 2024 г. членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.

Информация за размера на възнагражденията, на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството са включени в разходите:

- сумата, която са получили през 2024 г. като възнаграждения членовете на Съвета на директорите е в размер общо на 166 хил. лева;

9. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

10. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

Към 31 декември 2024 г. „Пазари Изток“ ЕАД няма дъщерни и асоциирани дружества и не е такова спрямо други дружества.

11. Информация във връзка със задължението на „Пазари Изток“ ЕАД по § 1д от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

11.1. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетния период приключи един от етапите на строителството на „Надземен етажен паркинг“, находящ се в УПИ III, кв. I, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев-Подуене-Редута“, р-н Слатина, гр. София, с референтен номер на поръчката: 02695-2023-0002 и изпълнител фирма „БУЛСТРОЙ ГРУП“ ЕООД. Доставените СМР бяха приети с Акт образец 19, след приспадане на пропорционална сума от аванса и задържани 15% гаранция по договор, в края на периода беше разплатена сума в размер на 2 356 хил.лв.

11.2. Информация относно сделките, сключени между лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През отчетния период няма сключени такива сделки.

11.3. Информация за събития и показатели с необичаен за лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпили такива събития.

11.4. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През отчетния период няма сключени такива сделки.

11.5. Информация за дялови участия на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в чужбина и в страната.

11.6. Информация относно сключените от лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През отчетния период дружеството има сключен договор за финансиране на допустим проект с „Обединена българска банка“ АД, действаща за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ (Кредитор ОПРР 2014-2020), „Обединена българска банка“ АД (Кредитор ОББ) и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД (Кредитор ФУГР). Предмет на договора е инвестиционен кредит в общ размер на 4 600 000.00 лв, предназначен за финансиране на допустими разходи по одобрения допустим проект за градско развитие/туризъм с наименование: „Надземен етажнен паркинг в поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274, съставляващ УПИ III, „за кооперативен пазар и надземен паркинг“, кв. 1, местност „Гео Милев“ и „Гео Милев-Подуене-Редута“, район „Слатина“, гр. София. Крайният срок за усвояване на кредита е 31.12.2023 г. С Допълнително споразумение № 1 към договора от дата 19.12.2023 г. е изменен крайния срок за усвояване поради технически и обективни причини. Всички вземания по Лимит „ОПРР 2014-2020“ от договора за финансиране, са предмет на първи по ред особен залог, учреден по ЗОЗ в полза на „Фонд мениджър на финансови инструменти в България“ ЕАД. За ползвания кредит се заплащат лихви за редовен дълг, начислявани при база 360/360 дни, по отделните лимити по договора, както следва:

1. Относно сумите, предоставени по Лимит „ОПРР 2014-2020“, годишният лихвен процент за редовен дълг се формира като процент от лихвения процент по

Съфинансирането и е в размер на 1.00 % от годишния лихвен процент съгласно т. 2 по-долу;

2. Относно сумите, предоставени по Съфинансирането, годишния лихвен процент за редовен дълг се формира: - плаващ лихвен процент в размер на Референтен лихвен процент на ОББ АД плюс 1.47 процентни пункта надбавка годишно.

Крайният срок за погасяване на всички дължими по договора суми е 180 месеца, считано от изтичане на gratuitния период, който е 18 месеца от подписване на договора (считано от 16.12.2022г.). Съгласно Допълнително споразумение № 2 от 22.05.2024 г. крайният срок за погасяване е 180 месеца, считано от изтичане на gratuitния период, който се променя на 24 месеца.

За обезпечаване погасяването на всички вземания се правят следните обезпечения в полза на кредиторите:

- Учредяване на първа по ред договорна ипотека върху собствен недвижим имот, както следва: Поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274, по КК на район „Слатина“, находящ се в гр. София, район „Слатина“, бул. „Шипченски проход“ № 3. Имотът е включен в капитала на „Пазари Изток“ ЕАД, съгласно АОС /частна/ № 0316/07.11.1997 г. на СО – район „Слатина“, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота, в т.ч. и сградите, които ще бъдат построени по силата на инкорпорираното в правото на собственост върху поземления имот, право на ипотекарния длъжник „Пазари Изток“ ЕАД да построи и да стане собственик на предвидената за изграждане върху гореописаният поземлен имот бъдеща сграда – Многоетажен паркинг. За обезпечаване е вписан Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в Агенцията по вписванията, с Вх. № 20147, Акт № 9, том 13 от 30.03.2023 г.;
- Учредява в полза на кредиторите първа по ред договорна ипотека върху изградената със средства по договора за кредит „Многоетажна сграда с обществени функции – етажнен паркинг“, след въвеждането ѝ в експлоатация в резултат на реализацията на одобрения инвестиционен проект, съгласно издадено разрешение за строеж и нанасянето ѝ в КККР на гр. София. Ипотеката се учредява като заместващо обезпечение на горната ипотека;
- Учредява в полза на кредиторите по реда на Закона за особените залози първи по ред особен залог върху бъдещи движими вещи, представляващи паркинг обзавеждане и оборудване, включително, но не само оборудване за автоматизирана система за таксуване, както и всички други движими вещи, предмет на инвестицията, финансирана с договора за кредит, които ще бъдат изцяло или частично придобити със средства от кредита, със задължение за допълнителна индивидуализация чрез допълнително вписване в ЦРОЗ, след придобиването им и заприходяване като активи на дружеството;
- Учредява в полза на кредиторите първо по ред финансово обезпечение по смисъла на Закона за договорите за финансово обезпечение под формата на договор за финансово обезпечение чрез залог върху вземания с право на ползване върху вземания по всички сметки на „Пазари Изток“ ЕАД, открити и откривани в банката и по всички открити и откривани към тях депозити, включително, но не само по сметки с IBAN BG45 UBBS 8002 1034 9807 50.

11.7. Информация относно сключените от лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на

гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През отчетния период дружеството не е сключвало такива договори.

11.8. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период не е извършена емисия ценни книжа.

11.9. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати.

11.10. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството разполага с технически и човешки ресурс да реализира инвестиционните си намерения със собствени средства.

11.11. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи на управление на дружеството.

11.12. Информация за основните характеристики на прилаганите от лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

В дружеството съществуват правила и процедури, чиято цел е да гарантират ефикасното осъществяване на дейността на дружеството и спазване на нормативните разпоредби; да позволят проследимост и идентифициране на отговорностите на служителите на дружеството в отделните дейности; да определят комуникациите и линиите на докладване между служителите; да се осигури на законосъобразност на действията и решенията. Ефективното финансово управление и контрол се осъществява, като се спазват принципите на:

- законосъобразност;
- добро финансово управление;
- прозрачност;
- своевременност;
- икономичност;
- конфиденциалност;

11.13. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма такива.

11.14. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма задължения и вземания над 10% от стойността на собствения капитал.

12. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2024 год. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното използване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

гр. София,
26.03.2025 г.

ДАНИЕЛА СТОЙНЕВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

